

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0789727

איחוד וחלוקה יוקלר- עפולה

צפון

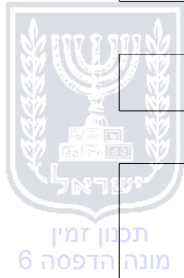
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של 3 חלקות צמודות לשינוי החלוקה ופיצול הבעליות על ישי חלוקה לשלושה מגרשים התכנית אינה משנה את זכויות הבניה אלא רק את גודל המגרש המינימלי עליו ניתן לבנות בית דו משפחתי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה יוקלר- עפולה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

215-0789727

מספר התכנית

1.866 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א(1), א62 א(16), א62 א(2), א62 א(א4), א62 א(א)
א62 א(5), א62 א(7), א62 א(8), א62 א(9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עפולה
 קואורדינאטה X 227564
 קואורדינאטה Y 724693

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לתחנת תדלוק יוקלר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם C1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16743	מוסדר	חלק	108-110	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

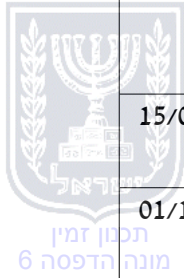
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12567	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12567.	5379	2026	15/03/2005
ג/ 18647	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/18647.	6329	956	01/12/2011
ג/ 20010	החלפה	תכנית מחליפה את תכנית ג/ 20010 .	6456	5688	06/08/2012
עפ/ מק/ 20010 / 2	החלפה	תכנית מחליפה את תכנית עפ/ מק/ 20010 / 2 .	6996	3818	25/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		2	23/01/2020	אחמד זועבי	09: 46 23/01/2020		כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	28/01/2020	חיים שבח	17: 01 28/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/01/2020	אחמד זועבי	09: 50 23/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (1)	38	04-6594136	04-6597633	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (1)	38	04-6594136	04-6597633	

(1) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דינה אור חוף קנטור			עפולה	(1)		04-8864118		Yona321@walla.co.il
בעלים		ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (2)	38	04-6594136	04-6597633	
בעלים		יהונתן קנטור			עפולה	(1)		04-8864118		Yona321@walla.co.il

(1) כתובת: עפולה.

(2) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@beze qint.net
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(1)	16	04-6594164	04-6594164	

(1) כתובת: שד' אורלוזורוף 16 עפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש לקביעת מגרשים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

שינוי גודל מגרש מינימלי

תוספת יחידות דיור

הגדלת תכסית

הגדלת זכויות בניה

הגדלת מס' קומות

שינוי בהוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

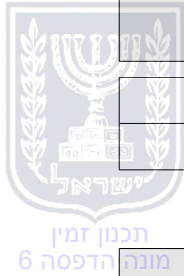
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10 - 8

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,866.76	100
סה"כ	1,866.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,866.76	100
סה"כ	1,866.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו מגורים צמודי קרקע למבנים דו משפחתיים בקומת הקרקע יותרו התכליות הבאות: מגורים, מחסנים, חנייה במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממד, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים יותר חדר על הגג לכל יח"ד, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה. יותר מחסן כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר חנייה מקורה לשני רכבים כמו כן יותר מחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניית המחסן מעבר לקוי בנין בכפוף לאישור מהנדס העיר. חומרי בנייה: המבנים יחופו בחומר גלם עמיד: אבן טבעית מסותתת טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני או גמר עמיד אחר גובה הבניינים: שתי קומות בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר ועל פי חוק התכנון והבנייה שיפוע גג רעפים לא יעלה על 45% לגובהו המקסימאלי של שיא גג הרעפים יהיה 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה גגות המבנים: יטופלו כחזית החמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי הגמר. מתקנים על הגגות: מתקנים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות גג בנויים בגובה המתאים בגגות משופעים ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדודים ימוקמו אך ורק בחלל הגג חנייה: פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראת תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעמוד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא: ליחידה צמודת קרקע: 2 מקומות חנייה ליח"ד פיתוח:

4.1

מגורים א'

מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים החלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה, וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות

מצללות:

המצללות תהיינה אופקית עם מילואות אופקיות עד 50% משטח ההצללה על פי פרט מאושר לשכונה

חומרי המצללות יהיו :

פלדה או אלומיניום

בטון

עץ

שטחי המצללות לא יחשבו במנין השטחים

בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מ' בבניית המצללות . לא תותר חריגה בקו בנין צדיים

מערכות:

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית המבנים

תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין ובכפוף לאישור מהנדס העיר

לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים , אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין ויאושרו בהיתר הבנייה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3	2	9 (1)	2	55	70	70			20	50	680	10	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	9 (2)	2	55	70	70			20	50	658	8	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	9 (2)	2	55	77	77			20	57	528	9	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בניית מחסן מעבר לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במבנים עם גג רעפים שיא גג הרעפים יהיה בגובה של עד 10.5 מטרים מעל מפלס הכניסה, גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד פני הבטון של הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדרי מכוונות מעליות, חדרי טכניים, מבנה עליה של חדר המדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבנין...

(2) במבנים עם גג רעפים שיא גג הרעפים יהיה בגובה של עד 10.5 מטרים מעל מפלס הכניסה.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.
6.2	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.3	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.
6.4	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



6.4	חשמל
	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	ביוב
	ג. לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים/ תעסוקה בישוב החל מ-1/1/2015, אלא לאחר שכל שפכי הישוב יחוברו למתקן קבע מאושר כחוק. הוראה זו תחול על כל תכניות מתאר ותכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו.
6.6	הוראות פיתוח
	6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או מרכזיית קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.7	ניהול מי נגר
	א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם



ניהול מי נגר	6.7
והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב. 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר- בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
פסולת בניין	6.9
סילוק פסולת עפר ובניה : 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות הבניה (היתר, תנאים ואגרות) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי : א. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים : מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל אמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
פיקוד העורף	6.10
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

פיתוח סביבתי	6.11
א. תנאי להיתר בניה במגרשים- הגשת תכנון מפורט של פיתוח המגרש לאישור מהנדס הוועדה. ב. התכנון המפורט כאמור , יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה , חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
פיתוח תשתית	6.12
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתחומי המגרש למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.	
שרותי כבאות	6.13
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
הנחיות מיוחדות	6.15
אצירה והרחקת אשפה : א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע. ב. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה. מתקני תקשורת : מתקני תקשורת- כבלים ובזק בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה	





טבלאות הקצאה

טופס 3 תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט - 2010
תקנה (5)

ב) טבלאות הקצאה - פרטי המגרשים המוקצים

תוכנית מס' : 215-0789727

מהדורה : 1

תאריך : 02/10/2019

מגרשים מוקצים													
מס' סדורי	גוש - ישן	גוש - חדש	מס' מגרש לפי תכנית	מס' החלקה המוקצה / ארעי / סופי *	שם הבעלים הרשום	שמות החוכרים	מס' ת.ז.	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד ***	שטח החלק בבעלות במ"ר	תאריך חתימת הבעלים
1			8		אורחוף קנטור דינה		53358750	658	0.5	מגורים א		329	
					קנטור יהונתן		29984903		0.5			329	
2	16743		9		יוקלר ראובן		52203783	528	0.5			264	
					קנטור יהונתן		29984903		0.241			127	
					אורחוף קנטור דינה		53358750		0.259			137	
3			10		יוקלר ראובן		52203783	680	1			680	
סה"כ								1,866	1			1,866	

2

1 ימולא בידי המודד/ רשם המקרקעין

** הועברה הבעלות , כולה או חלקה לאחר עריכת טבלה זו , יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו , אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה .

*** ימולא לפי העניין

שעבודים והערות , ראה טבלת חלקות קיימות , השעבודים וההערות זהות בין שני המצבים .

(1)

חתימת עורך הטבלאות : אדריכל אחמד זועבי





טבלאות הקצאה

טופס 3
תקנה (5)
תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט - 2009

א) טבלאות הקצאה - פרטי החלקות הקיימות

תוכנית מס' 215-0789727

מהדורה: 1

תאריך: 02/10/2019

פרטי החלקות הקיימות															
מס' סידורי	גוש ישן			גוש חדש			שטח החלק הכלול בתכנית	שטח החלק נכלל בתכנית לפי יעוד	שם הבעל הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים/הערות	מס' זהות או מס' תאגיד	חלקים בבעלות	יעוד החלקה / מגרש	שטח החלק בבעלות במ"ר
	גוש	חלקה	חלקה	שטח החלקה	חלקה	שטח החלקה									
1		110	110	944			944	944	ראובן יוקלר			52203783	1	מגורים א	944
2	16743	109	109	476			476	476	קנטור יהונתן			29984903			476
3		108	108	445			445	445	אורחוף קנטור דינה			53358750			445
סה"כ							1865	1865							1,865

